

Årsredovisning för

HSB Brf Ättekulla i Helsingborg

743000-3405

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Ättekulla i Helsingborg, 743000-3405 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1973 och har sitt säte i Helsingborg. Föreningen äger fastigheterna Ättekulla 1 och Bärnstenen 4 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheterna är geografiskt belägna i område Ättekulla i Helsingborg med adress Bärnstensgatan.

Föreningen har 391 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 27 670 m² samt en del smålokaler.

Föreningen har 232 garage, 157 parkeringsplatser, 50 carportar, 93 cykelboxar, 21 mc-boxar samt 67 kallförråd (gamla soprum).

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

51 st 1 Rum och kök, 104 st 2 Rum och kök, 133 st 3 Rum och kök, 103 st 4 Rum och kök.

Byggnaderna har under året varit fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar, föreningen har tecknat bostadsrättstillägg. Föreningen har avtal med Anticimex på brandsskydd samt trygghetspaket (förebyggande besiktning mot vattenskador)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under våren 2020 har stadgeenlig fastighetsbesiktning utförts i samband med att HSB Skåne uppdaterade underhållsplanen.

Under året har följande större underhåll utförts:

- Stambyte.
- Åtgärder av markfuktsproblem i lägenheter.
- Byte av värmeledningar samt radiatorer.
- Byte av spisfläktar samt OVK
- Byte av yttre entrébelysning
- Renovering tvättstuga Bärnstensgatan 21B

För de närmaste åren planerar styrelsen följande åtgärder:

Stambyte. Åtgärder av markfuktsproblem i lägenheter. Byte av värmeledningar samt radiatorer. Byte av spisfläktar samt OVK. Byte av yttre entrébelysning Fortsatt renovering av tvättstugor samt installation av elektroniska bokningstavlor. Nytt passersystem till friskvårdslokalen samt miljöhus (tagg) Nya entrépartier. Renovering samlingslokal (efter att stambytet är klart) Renovering av balkonger. Ny dränering vid husfasader. Renovering av gymmet.

Föreningen höjde sina årsavgifter med 5% från och med 2020-01-01.

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till 9 621 143 kr (Fg år 9 191 364 kr). Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren. Den årliga reservationen till fonden för yttre underhåll är 1 393 000 kr (fg år reserverades 1 421 000 kr).

Vid årets slut hade föreningen 26 020 417 kr på sitt avräkningskonto hos HSB NV Skåne (fg år 23 737 193 kr).

Föreningen har beslutat om höjda avgifter med 4% från och med 2021-01-01

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Joakim Hildingsson, ordförande
Lise-Lott Högberg Bengtsson, vice ordförande
Carl-Richard Lindström, sekreterare
Stefan Bosson
Ann Walldén Levin
Camilla Malmqvist

Revisorer har varit Lars Långberg och revisorssuppleant Britt-Marie Kennefors samt revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedningen har varit Mats Brosjö (sammanställande), Erik Lindborg och George Holmqvist.

Information till medlemmar och boende

-Information till boende har skett med informationsblad och föreningens hemsida (all information som gått ut gällande stambyte, markfuktsproblem och ventilation läggs ut på hemsidan)

Föreningens mål för verksamheten

- Att verka för medlemmarnas intressen. Föreningen ska förknippas med ett tryggt och bekymmersfritt boende i välskötta hus med vackra gårdsmiljöer.
- De boende ska känna stolthet för sin förening och vara nöjda bostadsrättshavare.
- Att de boende ska känna sig trygga och nöjda med den styrelse de gett sitt förtroende för.
- Att aktivt arbeta och ta ansvar för vår miljö, både när- och globalmiljön.
- Att styrelsen tar uppdraget på största allvar vilket innebär att vi är kostnadsmedvetna och ej blundar för det ansvar vi har för att hålla fastigheterna i gott skick även om det medför kostnader för föreningen.

Målen skall omsättas i handling genom lyhördhet för de boende och deras intressen. De boende ska kunna känna sig delaktiga i angelägenheter som rör föreningen. Ett av nuvarande styrelsens allra viktigaste uppdrag har varit och är att arbetet ska präglas av öppenhet, information och dialog med de boende. Styrelsen har, för att uppnå detta, bjudit in samtliga boende på två årliga informationsmöten samt regelbundet delat ut informationsblad till medlemmarna.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 56 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 511 och vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 521. På stämman har man en röst per lägenhet. Även om man äger fler lägenheter har man bara en röst.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	26 823	25 543	24 354	22 691
Resultat efter finansiella poster (tkr)	11 083	10 183	7 860	-538
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	9 191	9 191	7 325	6 462
Soliditet (%)	29	31	33	36
Årsavgift (kr/kvm)	911	868	819	773
Drift (kr/kvm)*	398	400	422	407
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	171	165	171	-
Lån (kr/kvm)	4 925	3 592	2 485	1 683
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	15 846	14 004	12 907	14 331
Räntekänslighet	5,5%	4,2%	3%	-

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Med undantag av årsavgiften beräknas kr/kvm utifrån totalytan på 27 916 kvm.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4 %
- 4 4 - 7%
- 3 7 - 10 %
- 2 10 - 20 %
- 1 > 20 %

Förändring eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 798 800	727 800	1 821 181	33 160 435	10 183 498
Disposition enligt stämmobeslut				10 183 498	-10 183 498
Till fond för yttre underhåll			1 393 000	-1 393 000	
Från fond för yttre underhåll*			-150 259	150 259	
Årets resultat					11 083 308
Vid årets slut	1 798 800	727 800	3 063 922	42 101 192	11 083 308

Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	11 083 308	10 183 498
Från fond för yttre underhåll*	150 259	428 866
Till fond för yttre underhåll**	-1 393 000	-1 421 000
Resultat efter disposition av underhåll	9 840 567	9 191 364

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	42 101 192,00
Årets resultat	11 083 307,85
Balanseras i ny räkning	53 184 499,85

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		26 822 847	25 542 599
Summa rörelsens intäkter		26 822 847	25 542 599
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-10 885 831	-11 162 914
Planerat underhåll		-150 259	-428 866
Övriga externa kostnader	3	-1 201 194	-750 579
Personalkostnader och arvoden	4	-341 001	-343 481
Avskrivningar		-1 450 174	-1 457 639
Summa rörelsens kostnader		-14 028 459	-14 143 479
Rörelseresultat		12 794 388	11 399 120
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	32 977
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 711 080	-1 248 599
Summa finansiella poster		-1 711 080	-1 215 622
Resultat efter finansiella poster		11 083 308	10 183 498
Årets resultat		11 083 308	10 183 498

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	65 598 273	67 048 447
Pågående nyanläggningar		114 001 059	64 877 570
Summa materiella anläggningstillgångar		179 599 332	131 926 017
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		179 599 832	131 926 517
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		28 900	86 257
Övriga fordringar		36 800	36 785
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		26 020 417	23 737 193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	483 357	515 818
Summa kortfristiga fordringar		26 569 474	24 376 053
Summa omsättningstillgångar		26 569 474	24 376 053
SUMMA TILLGÅNGAR		206 169 306	156 302 570

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 798 800	1 798 800
Upplåtelseavgifter		727 800	727 800
Fond för yttre underhåll		3 063 922	1 821 181
Summa bundet eget kapital		5 590 522	4 347 781
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		42 101 192	33 160 435
Årets resultat		11 083 308	10 183 498
Summa fritt eget kapital		53 184 500	43 343 933
Summa eget kapital		58 775 022	47 691 714
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	125 636 723	91 257 513
Summa långfristiga skulder		125 636 723	91 257 513
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	11 860 790	9 011 000
Leverantörsskulder		6 920 760	4 618 255
Aktuella skatteskulder		185 860	107 863
Övriga skulder		48 695	50 982
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	2 741 456	3 565 243
Summa kortfristiga skulder		21 757 561	17 353 343
Summa skulder		147 394 284	108 610 856
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		206 169 306	156 302 570

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
-Byggnader	1,4
-Inventarier, verktyg och installationer	20 och 33

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott på 8 064 548 kr.

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	25 213 440	24 012 408
Hyror	1 288 398	1 251 734
	<u>26 501 838</u>	<u>25 264 142</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	13 505	19 666
Övriga intäkter	307 504	258 791
	<u>321 009</u>	<u>278 457</u>
Summa	26 822 847	25 542 599

I övriga intäkter ingår intäkter från föreningens gym med ca 184 000kr.

Not 2 Drift

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Energi/EI 2019	3 774 877	757 980
Uppvärmning	-	2 920 140
Vatten	1 010 103	954 219
Renhållning	451 030	436 951
Löpande underhåll	999 941	1 316 010
Fastighetsservice	3 186 870	2 994 003
Fastighetsförsäkring	463 710	381 833
Kommunikation	165 235	165 377
Vicevärdstjänsten	124 435	444 537
Lokalkostnader	57 901	160 468
Fastighetsavgift	651 729	631 396
Summa	10 885 831	11 162 914

Från och med 2020 redovisas kostnader för el och uppvärmning under ett gemensamt konto Energi. I lokalkostnader 2020 ingår kostnader för leasing av gymutrustning med ca 51 000 kr. Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet men med ett maxbelopp för 2020 på 1 429 kr per lägenhet. För Brf Ättekulla beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kontorsmaterial	5 900	1 549
Förvaltningskostnader	758 913	555 747
Lagsökningskostnader	171 323	34 411
Arvode extern revisor	24 593	23 407
Medlemsverksamhet	240 465	135 465
Summa	1 201 194	750 579

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	164 148	154 669
Ersättning utöver styrelsearbete	46 335	54 112
Föreningsvald revisor	10 090	4 937
Övriga arvoden	6 000	2 000
Anställda och övriga	44 495	62 035
Sociala kostnader	69 933	65 728
Summa	341 001	343 481
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>7 245</i>	<i>1 859</i>

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	104 285 432	104 285 432
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	104 285 432	104 285 432
Ingående ackumulerade avskrivningar	-39 611 985	-38 161 810
Årets avskrivningar	-1 450 174	-1 450 175
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 062 159	-39 611 985
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 375 000	2 375 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 375 000	2 375 000
Utgående redovisat värde	65 598 273	67 048 447
varav byggnader	63 223 273	64 673 447
varav mark	2 375 000	2 375 000

Sedan 2014 skriver föreningen av byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindeldad avskrivningsplan (K3). I tidigare om- och tillbyggnad ingick stammar/badrum (4:or), garage, sophus/soprum, kabel-TV anläggning, fönsterbyte, åtgärder träningslokal, ventilation och rörarbete samt kulvert.

Pågående nyanläggning

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	64 877 570	17 167 403
Årets anskaffningar	49 123 489	47 710 167
Vid årets slut	114 001 059	64 877 570

Pågående arbete avser stambyte med badrumsrenovering och åtgärd av markfukt i lägenheter på bottenvåningen samt byte av värmerör i lägenheterna samt ventilationsåtgärder. Projektet beräknas att vara klart 2022 till en uppskattad kostnad på 250 000 000 kr.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	209 000 000	76 000 000	285 000 000
Hyreshus lokaler	4 684 000	4 615 000	9 299 000
Summa	213 684 000	80 615 000	294 299 000

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	392 635	391 038
Ränta avräkning HSB NV Skåne	-	32 299
Q-park	15 722	14 881
Gymavgifter från Brf Eddan, Runan och Sköldmön	75 000	77 600
Summa	483 357	515 818

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2020-12-31	2019-12-31
Nordea	1,25%	2020-04-15	2020-04-15	-	6 000 000
Stadshypotek	1,46%	2022-10-30	2022-10-30	4 527 500	4 927 500
Stadshypotek	1,42%	2022-12-30	2022-12-30	2 115 223	2 471 223
Stadshypotek	1,10%	2021-09-01	2021-09-01	4 979 790	5 419 790
Stadshypotek	1,46%	2024-06-01	2024-06-01	24 250 000	24 750 000
SEB	1,58%	2020-01-28	2020-01-28	-	3 575 000
Stadshypotek	1,92%	2023-10-30	2023-10-30	24 000 000	24 500 000
Stadshypotek	1,25%	2021-12-01	2021-12-01	3 625 000	3 750 000
Stadshypotek	1,25%	2025-09-01	2025-09-01	24 375 000	24 875 000
Stadshypotek	1,44%	2028-03-01	2028-03-01	24 625 000	-
Stadshypotek	1,33%	2027-10-30	2027-10-30	25 000 000	-
Summa				137 497 513	100 268 513
varav kortfristig del				11 860 790	9 011 000
varav långfristig del				125 636 723	91 257 513

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4,7 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 118 392 513 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	139 159 000	109 346 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	139 159 000	109 346 000

Ansvarsförbindelser

Fastigo	890	9 197
Summa	890	9 197

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen el	-	229 818
Fjärrvärmeavgift	-	1 107 719
Upplupen kostnad HSB NV Skåne stambyte	328 439	-
Arvode extern revisor	24 000	23 407
Räntekostnader lån	226 273	156 644
Förutbetalda avgifter och hyror	2 162 744	2 047 655
Summa	2 741 456	3 565 243

Underskrifter

Helsingborg, 2021- - .

Joakim Hildingsson

Carl-Richard Lindström

Lise-Lott Högberg Bengtsson

Stefan Bosson

Ann Walldén

Camilla Malmqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- - .

Lars Långberg
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor